PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

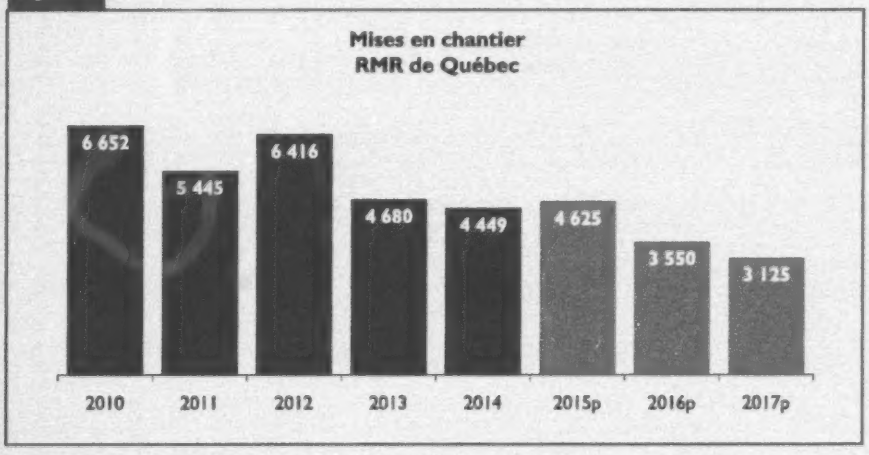
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- La conjoncture économique et démographique sera plutôt stable dans la région métropolitaine de recensement (RMR), de sorte que la demande d'habitations restera comparable à celle qui sera observée en 2015.
- Néanmoins, le marché du neuf sera ralenti par l'offre de propriétés à vendre et à louer. Les mises en chantier reculeront de 23 % en 2016 et de 12 % en 2017.
- Sur le marché de l'existant, un léger regain d'activité sera observé. Les ventes Centris® augmenteront de 4 % en 2016 et de 3 % l'année suivante.
- L'assouplissement des conditions de marché se poursuivra sur le marché locatif. Le taux d'inoccupation passera de 3,8 % cette année à 4,5 % l'an prochain, pour finalement atteindre 5,0 % en 2017.

Figure 1



Source : SCHL p : prévision SCHL

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 28 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : les mises en chantier évolueront à la baisse et seront davantage en phase avec la demande
3 Marché de la revente : la croissance modérée qui anime déjà ce marché se poursuivra au cours des deux prochaines années
4 Marché locatif : des hausses du taux d'inoccupation sont attendues
4 Économie et démographie : la conjoncture sera plutôt stable
5 Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016
6 Tendances en bref
7 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : les mises en chantier évolueront à la baisse et seront davantage en phase avec la demande

Après une année relativement active sur le plan des mises en chantier, le rythme ralentira tant en 2016 qu'en 2017. La baisse de régime s'expliquera principalement par la croissance de l'offre de propriétés existantes à vendre, le stock invendu de copropriétés neuves encore relativement important, ainsi que le relâchement du marché locatif traditionnel.

Ainsi, les mises en chantier fléchiront, ce qui favorisera l'écoulement des stocks. De 4 625 en 2015, leur nombre passera à 3 550 en 2016 (-23 %) et à 3 125 en 2017 (-12 %).

Maison individuelle : les tendances de fond se poursuivront

La plupart des éléments qui restreignent actuellement l'expansion du marché des logements individuels seront toujours présents dans la RMR au cours des deux prochaines années. Une offre plus vaste de maisons existantes, le coût généralement plus élevé des produits neufs en raison – entre autres – du prix élevé des terrains, ainsi que les orientations municipales privilégiant la densification freineront les mises en chantier de logements individuels.

Par ailleurs, plusieurs de ces facteurs sont particulièrement présents dans les quartiers centraux, de sorte que les quartiers périphériques de la région de Québec continueront d'accueillir la plus grande part des mises en chantier de logements individuels. Notons qu'en 2014, près de 50 % des mises en chantier de maisons individuelles se situaient dans la périphérie nord de la RMR.

Les reculs annuels des mises en chantier de maisons individuelles seront respectivement de 9 % en 2016 et de 3 % en 2017. Ainsi, 750 unités lèveront de terre en 2016, et ce nombre descendra à 725 en 2017.

Logements collectifs : des ajustements se feront sentir

Les mises en chantier de logements collectifs se replieront en 2016, de même qu'en 2017, principalement en raison des stocks de copropriétés à vendre et de la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs.

Les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée baisseront en 2016, avant de se stabiliser en 2017. En effet, il s'est accumulé un certain stock de produits neufs, tandis que l'offre de propriétés existantes est à la hausse. Cela devrait amener les constructeurs à ralentir la cadence afin de mieux s'ajuster à la demande. De 450 en 2015, le nombre d'unités commencées descendra à 350 en 2016 et se stabilisera l'année suivante.

La construction d'appartements ralentira dans la RMR, puisque les constructeurs orienteront vraisemblablement leurs efforts vers l'écoulement des logements à vendre et à louer.

Pour sa part, le marché des copropriétés poursuivra sa phase d'écoulement — commencée en 2013 — en raison de l'offre abondante sur le marché de la revente et des stocks d'unités neuves encore relativement importants. On s'attend ainsi à voir les mises en chantier de copropriétés fléchir de 33 % en 2016 et de 14 % en 2017. Au total, on devrait en dénombrer 700 en 2016 et 600 l'année suivante.

En ce qui a trait aux logements locatifs, il faut noter la croissance marquée des mises en chantier cette année : celles-ci ont plus que doublé pour les huit premiers mois de l'année, comparativement à la même période l'année dernière. Au total, 2 250 mises en chantier sont attendues cette année, alors qu'il y en avait eu 1 643 l'année dernière. Notons qu'il faut remonter au début des années 1990 pour voir un tel niveau d'activité dans la région.

Le dynamisme qui anime ce segment s'explique par les conditions de marché détendues pour la copropriété et par les nouvelles orientations d'affaires prises par plusieurs promoteurs, qui anticipent la demande à venir du côté des baby-boomers et des personnes âgées et qui visent la poursuite de leurs activités.

Cependant, au cours des prochaines années, la demande locative globale devrait progresser à un rythme moins soutenu qu'auparavant, principalement en raison d'une croissance démographique moins forte. Toutefois, ce ne sera pas le cas de la demande de logements en résidence, puisque la population âgée de 75 ans et plus connaîtra une hausse de plus en plus marquée jusqu'en 2022[1].

Ainsi, sur le marché locatif traditionnel, on s'attend à ce que la croissance de l'offre surpasse l'évolution de la demande, ce qui devrait se traduire par une augmentation des taux d'inoccupation d'ici 2017 (voir la section sur le marché locatif). Par contre, la demande de logements en résidence

[1] Institut de la statistique du Québec (ISQ), projections démographiques pour la période de 2011 à 2036.

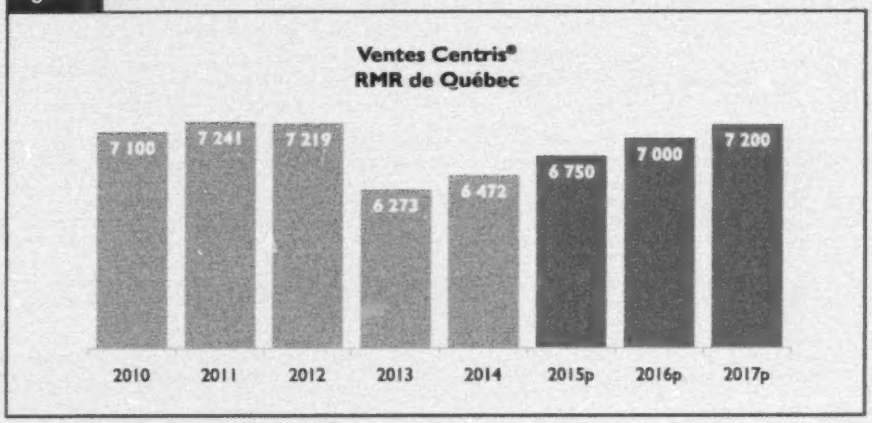
s'accélérera vraisemblablement dans un contexte où l'on considère que l'offre répondra adéquatement aux besoins des nouvelles générations de personnes âgées.

L'an prochain et en 2017, les mises en chantier d'unités locatives sont donc appelées à fléchir, sous l'effet de la hausse du taux d'inoccupation dans le segment traditionnel. Il faut toutefois noter qu'un certain nombre de chantiers de résidences devraient voir le jour en raison de la croissance prévue de la demande.

Au final, 1 700 mises en chantier de logements locatifs sont attendues en 2016 et 1 400 autres en 2017, ce qui correspondra à des baisses annuelles respectives de 24 % et de 18 %.

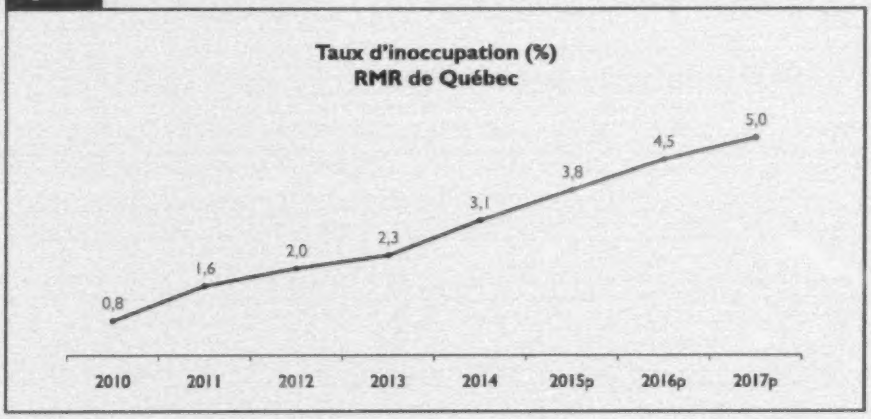
L'activité observée du côté des logements collectifs ralentira donc d'ici 2017 et devrait refléter le rajustement de l'offre par rapport à la demande. Au total, ce sont 2 800 logements collectifs qui verront le jour en 2016, soit un recul de 26 % sur un an. En 2017, une baisse de 14 % est prévue, pour un total de 2 400 mises en chantier.

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris® p : prévision SCHL

Figure 3



Source : SCHL p : prévision SCHL

Marché de la revente : la croissance modérée qui anime déjà ce marché se poursuivra au cours des deux prochaines années

La solidité du marché de l'emploi et la faiblesse des taux hypothécaires continueront de soutenir les ventes Centris® d'ici 2017. Dans l'équation entre aussi le fait que le marché de la revente prend naturellement de l'expansion, vu l'augmentation du parc immobilier au fil des ans. Ainsi, le nombre de transactions réalisées par l'entremise de courtiers immobiliers connaîtra une croissance de 4 % l'an prochain et de 3 % en 2017. Au total, les ventes atteindront 7 000 en 2016 et 7 200 en 2017. Notons que ce dernier niveau se situe néanmoins sous la moyenne des dix dernières années, soit 7 325.

En ce qui a trait à l'offre, une croissance moins forte est attendue. En effet, la hausse des inscriptions en vigueur sera plus modérée qu'au cours des dernières années[2] en raison du plus grand nombre de ventes attendu. La croissance de l'offre sera de 7 % en 2016 et de 4 % en 2017.

Malgré tout, le niveau des ventes prévu ne sera pas suffisant pour stabiliser les conditions de marché, qui devraient se détendre très légèrement. Globalement, le marché de la revente demeurera à l'avantage des acheteurs au cours de l'horizon prévisionnel.

D'ici 2017, le marché de la maison unifamiliale sera légèrement favorable aux acheteurs, étant donné la légère croissance des ventes et l'offre attendue. Sur le marché de la copropriété, la hausse des ventes sera modérée et ne permettra pas

[2] La croissance annuelle des inscriptions en vigueur a été de 15 % en 2014 et devrait s'établir à 12 % en 2015.

un écoulement rapide de l'offre. Ainsi, l'avantage demeurera nettement du côté des acheteurs. Enfin, le marché des plex restera à l'avantage des acheteurs, mais ne sera pas aussi détendu que celui de la copropriété. Le délai de vente moyen demeurera plus long pour la copropriété et devrait tourner autour de 150 jours, tandis que celui pour la maison unifamiliale devrait se maintenir autour de 120 jours.

Les prix varieront peu; ils croîtront de 1 % l'an prochain et de 1,5 % l'année suivante. Le prix moyen des logements atteindra ainsi 274 000 $ dans la région de Québec en 2017. Notons toutefois qu'il ne serait pas étonnant de voir le prix de la copropriété accuser des baisses, compte tenu des conditions de marché qui continueront de favoriser les acheteurs. La croissance des prix sera légère mais devrait se poursuivre pour la maison unifamiliale, qui représente 70 % des ventes Centris®.

Marché locatif : des hausses du taux d'inoccupation sont attendues

On prévoit une détente des conditions de marché d'ici 2017. Le taux d'inoccupation augmentera sous l'effet de la hausse de l'offre et de la diminution de la demande.

Plusieurs facteurs empêcheront la demande de croître sur le marché locatif traditionnel au cours des prochaines années : la stabilité de l'emploi, la migration moins soutenue qu'auparavant et le ralentissement de la croissance démographique.

L'offre locative est par ailleurs en augmentation cette année, poussée par les nouvelles orientations et décisions d'affaires de plusieurs promoteurs. Alors que certains ont comme objectif de maintenir un certain niveau d'activité, d'autres anticipent une demande relativement importante en provenance des baby-boomers, qui atteignent graduellement l'âge de la retraite. Les données cumulatives de janvier à août de cette année indiquent une croissance de 80 % des mises en chantier, en regard de la même période en 2014.

Puisque cette hausse de l'offre se fera particulièrement sentir l'an prochain, lorsque ces unités seront achevées, les mises en chantier de logements locatifs seront moins nombreuses au cours des deux prochaines années.

Malgré le recul prévu des mises en chantier, on estime que la croissance de l'offre dépassera celle de la demande. De 3,1 % en 2014, le taux d'inoccupation passera à 3,8 % cette année, puis à 4,5 % l'an prochain pour finalement atteindre 5,0 % en 2017.

Il y aura ainsi plus de choix pour les locataires, ce qui se répercutera sur les loyers : le loyer moyen devrait connaître des hausses moins soutenues qu'au cours des dernières années. En 2016, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres atteindra 800 $. En 2017, il s'établira à 805 $.

Économie et démographie : la conjoncture sera plutôt stable

D'ici 2017, le marché du travail ne devrait pas connaître de changements notables, car des forces divergentes auront pour effet de stabiliser la situation.

D'un côté, les industries manufacturières exportatrices devraient bénéficier d'une conjoncture favorable, caractérisée par la croissance économique aux États-Unis et la faiblesse relative du dollar canadien. Ce contexte profitera aussi au secteur touristique.

De l'autre côté, les resserrements budgétaires du gouvernement provincial se feront sentir dans la région, où une part non négligeable des emplois se situe dans les services publics et parapublics. De plus, en raison de la fin de plusieurs grands projets, les investissements dans les secteurs résidentiel et non résidentiel devraient ralentir quelque peu au cours des prochaines années.

Au final, ces facteurs conjugués se traduiront par une relative stabilité de l'emploi dans la RMR.

Notons néanmoins que l'économie de la région continuera d'attirer des travailleurs des autres régions vu la solidité du marché du travail, qui contribuera à maintenir le taux de chômage en deçà de la moyenne provinciale[3], soit à 5,5 % tant en 2016 qu'en 2017. Ajoutons que la région affiche également un taux d'emploi relativement élevé; celui-ci atteignait 66 % en août dernier. Ce taux correspond à la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Au Québec, seule la région métropolitaine de Gatineau dépasse la RMR de Québec à ce chapitre, avec un taux d'emploi de près de 73 % pour la même période.

Au cours des deux prochaines années, le nombre d'emplois sera plutôt stable, de sorte que la demande d'habitations restera comparable à celle qui sera observée en 2015.

Pour ce qui est du bilan migratoire de la RMR, les dernières données indiquent une croissance de l'immigration et un moindre nombre d'arrivants en provenance des autres

[3] Prévisions SCHL du taux de chômage provincial en 2016 : 7,2 % et 2017 : 6,3 %

régions du Québec. De son côté, le bilan interprovincial continue de montrer que la région perd des résidents. Au final, on note un repli de 10 % du solde migratoire net entre 2013 et 2014.

La région devrait continuer d'accueillir un nombre important de nouveaux arrivants grâce à son marché du travail qui se démarque. De plus, la région devrait perdre moins de résidents au profit des autres provinces, compte tenu de la détérioration de l'emploi dans les provinces de l'Ouest tributaires de l'industrie pétrolière. Le bilan interrégional ne devrait pas changer de façon notable, car une forte création d'emplois n'est pas non plus au menu. D'ici 2017, le portrait prévu reflétera une légère croissance du bilan migratoire, qui s'élèvera à 5 000 personnes l'an prochain et à 5 100 personnes l'année suivante. Ces résultats seront comparables à la moyenne des cinq dernières années.

Ainsi, la migration restera à des niveaux relativement semblables dans la région de Québec, ce qui aura pour effet de soutenir la demande sur le marché locatif. On sait en effet que les nouveaux arrivants dans une région optent le plus souvent pour un logement locatif.

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

2015

L'événement annuel sur les perspectives du marché de l'habitation

Des repères pour s'orienter

Dans cette conférence sur les perspectives du marché de l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), autorité en matière d'habitation au Canada, répondra aux différentes questions de l'heure. Venez assister à cet évènement incontournable traitant des sujets au cœur de l'actualité. Forte de son équipe d'experts, la SCHL vous aidera à orienter vos décisions d'affaires en identifiant les grandes tendances actuelles du marché.

24 novembre
Le Capitole de Québec

3 décembre
Palais des congrès de Montréal

Déjeuner et conférence
7 h 45 à 11 h 30

Pour vous inscrire, rendez-vous au www.schl.ca/inscriptionconferences ou composez le 1-800-668-2642.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	Au cours des deux prochaines années, le nombre d'emplois sera plutôt stable, de sorte que la demande restera comparable à celle qui sera observée en 2015.
Revenu	Récemment, le salaire hebdomadaire moyen a accusé un léger repli, ce qui contribuera à restreindre la demande en 2016.
Population	Les projections démographiques laissent entrevoir un ralentissement de la croissance du nombre de ménages, ce qui devrait contribuer à tempérer la demande totale de logements neufs.
Marché de la revente	L'offre de propriétés existantes sera plus importante qu'auparavant, ce qui restreindra la demande et l'offre d'habitations neuves.
Offre	Les stocks relativement élevés de copropriétés neuves continueront de freiner les mises en chantier d'ici 2017.

Risques relatifs aux prévisions

Certains facteurs pourraient infirmer les prévisions, dont les suivants :

- Si la croissance économique nord-américaine était plus faible que prévu ou si les impacts des compressions budgétaires étaient plus importants qu'on ne s'y attend, l'emploi pourrait subir des pertes d'ici 2017, ce qui aurait pour effet de faire reculer la demande d'habitations.
- Les promoteurs pourraient surestimer la demande locative à court terme, et les mises en chantier de logements locatifs traditionnels pourraient être plus nombreuses que prévu, ce qui aurait comme incidence une plus forte détente des conditions de marché.
- L'accélération projetée de la croissance démographique chez les personnes âgées pourrait inciter les promoteurs à se positionner rapidement et à démarrer plus de projets de construction de résidences pour personnes âgées que ne le laisse entrevoir la demande prévue. Cette situation pourrait conduire à l'accumulation d'un stock d'unités à louer et à l'allongement de la période nécessaire à l'écoulement.

Résumé des prévisions RMR de Québec Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(p)	Var. en %	2016(p)	Var. en %	2017(p)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 258	961	887	825	-7,0	750	-9,1	725	-3,3
Logements collectifs	5 158	3 719	3 562	3 800	6,7	2 800	-26,3	2 400	-14,3
Tous types de logement confondus	6 416	4 680	4 449	4 625	4,0	3 550	-23,2	3 125	-12,0
Prix moyen ($)									
Logements individuels	326 583	354 041	356 521	366 000	2,7	368 000	0,5	370 000	0,5
Prix médian ($)									
Logements individuels	292 174	300 000	300 000	300 000	0,0	300 000	0,0	300 000	0,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,9	1,1	0,2	0,5	-	0,5	-	0,0	-
Marché de la revente[1]									
Ventes Centris®	7 219	6 273	6 469	6 750	4,3	7 000	3,7	7 200	2,9
Nouvelles inscriptions Centris®	12 689	12 696	13 335	13 700	2,7	14 000	2,2	14 200	1,4
Inscriptions en vigueur Centris®	4 694	5 620	6 461	7 200	11,4	7 700	6,9	8 000	3,9
Prix Centris® moyen ($)	257 879	267 294	264 589	267 000	0,9	270 000	1,1	274 000	1,5
Marché locatif[2]									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,0	2,3	3,1	3,8	0,7	4,5	0,7	5,0	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	741	757	775	790	1,9	800	1,3	805	0,6
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	429 100	428 500	433 700	435 000	0,3	435 000	0,0	435 000	0,0
Croissance de l'emploi (%)	0,9	-0,1	1,2	0,3	-	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	5,0	4,7	5,3	5,5	-	5,5	-	5,5	-
Migration nette	5 302	5 385	4 843	4 850	0,1	5 000	3,1	5 100	2,0

[1]Source : FCIQ par Centris®. Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2015-2017)

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

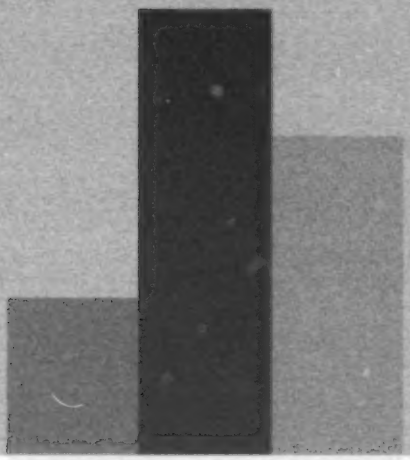
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

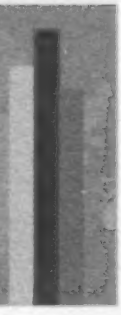
Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh



64281_2015_B02